



**МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

пл. Ленина, 12, г. Воронеж, 394006, тел.(473) 212-73-65, 212-73-89, факс (473) 277-93-00, e-mail: dizo@govvm.ru
ОГРН 1023601570904, ИНН/КПП 3666057069/366601001

Решение № 715

**комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Воронежской области, созданной на основании приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 28.07.2021 № 1714
(далее - комиссия)**

26.12.2023

г. Воронеж, пл. Ленина,
д.12, каб.216

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Калагастова О.А., заместитель министра имущественных и земельных отношений Воронежской области

члены комиссии: Иволгин Р.В., заместитель руководителя Управления Росреестра по Воронежской области

Москалев А.И., руководитель комитета по оценочной деятельности при Союзе промышленников и предпринимателей Воронежской области

Сенцова М.В., общественный представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Воронежской области

Цыганков Д.А., президент ассоциации гильдии независимых оценщиков Черноземья, член комитета Торгово-промышленной палаты Воронежской области по оценочной деятельности, судебной экспертизе, кадастру и консалтингу

Чернов Д.С., заместитель генерального директора ОАО «Воронежстройинформ», оценщик

при участии секретаря комиссии: Герасимова Н.А., начальник отдела аналитической работы и обеспечения основной деятельности ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Присутствовали: Третьяков С.Н., директор ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

Немцова Е.В., начальник отдела методологии оценки и мониторинга рынка недвижимости ГБУ ВО «ЦГКО ВО»

на заседании, проведенном «26» декабря 2023 года, рассмотрела поступившее в комиссию 05.12.2023 от

() заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Здание
Кадастровый номер объекта недвижимости, его местонахождение и адрес (при наличии)	36:27:0740007:59 Воронежская область, р-н Россошанский, с. Подгорное, ул. Воля, д. 1а

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере: 9 904 796,00 (девять миллионов девятьсот четыре тысячи семьсот девяносто шесть рублей), в отчете об оценке от «28» ноября 2023 №697/23, составленному оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Резникова Юлия
Ивановна

фамилия, имя, отчество оценщика

Саморегулируемая организация
Ассоциация «Русское общество
оценщиков»

наименование саморегулируемой организации
оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство от
22.07.2020 №0001057

реквизиты документа подтверждающего
членство оценщика в саморегулируемой
организации оценщиков

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 14 363 041,53 (четырнадцать миллионов триста шестьдесят три тысячи сорок один рубль 53 копейки) по состоянию на 01.01.2021, утвержденной приказом Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 13.10.2021 № 2271, уменьшение 31 процент.

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено:

При составлении отчета нарушено требование ст. 11 Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, согласно которому отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В качестве объектов для анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (сс. 31-53 отчета), а также в качестве аналогов №№ 1-3 (сс. 93-101 отчета) взяты объекты, несопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Объектом оценки с кадастровым номером 36:27:0740007:59 является здание магазина федеральной сети якорных арендаторов. Данный сегмент рынка предъявляет особые требования к функциональной составляющей потенциальных арендодателей. Рыночная стоимость таких объектов в Воронежской области существенно превышает стоимость квадратного метра среднестатистической торговой площади.

В отчете приведена противоречивая информация в отношении аналогов № 1 (г. Острогжск, ул. Каштановая, 2Б) и № 3 (г. Лиски, ул. Ленина, 23):

- величина коэффициентов статуса населенного пункта аналога № 1 на с. 105 и с. 112 противоречит значениям на с. 128;

- величина коэффициента зоны в пределах населенного пункта аналога № 1 и № 3 на с. 105 и с. 112 противоречит значениям на с. 128 и с. 129.

При расчете стоимости земельных участков для аналогов без обоснования использован ценообразующий фактор - категория автодороги, используемый для объектов придорожного сервиса (сс. 129, 130 отчета).

Скидка на торг без обоснования использована оценщиком для неактивного рынка (с. 126 отчета).

При составлении отчета нарушено требование пп. б п. 22 ФСО № 7, согласно которому в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Аналоги №№ 1 – 2, использованные для определения стоимости земельных участков в составе единых объектов недвижимости (сс. 123 – 124), не относятся к одному сегменту рынка как с объектом оценки, так и с земельными участками аналогов объекта оценки.

В качестве объектов для анализа рынка по фактическим предложениям о продаже (сс. 31-53, 56-74 Отчета) необоснованно использованы предложения о продаже объектов, дата обновления которых позже даты оценки. Представленные копии интернет-страниц не подтверждают информацию о цене предложения, актуальную на дату оценки.

В представленной копии объявления аналога № 3 (с. 125 Отчета) отсутствует информация о дате публикации объявления о продаже. Таким образом, цена предложения на дату оценки (01.01.2021) аналога № 3 не подтверждена.

ВЫВОД

Результаты, полученные в рамках данного отчёта, не рекомендованы к использованию для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Председательствующим на голосование вынесен вопрос об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 36:27:0740007:59.

ГОЛОСОВАЛИ по вопросу 15:

Члены комиссии	За	Против
Иволгин Роман Вячеславович	За	
Москалев Алексей Игоревич	За	
Сенцова Марина Владимировна	За	
Цыганков Дмитрий Анатольевич	За	
Чернов Дмитрий Сергеевич	За	
Калагастова Ольга Александровна	За	

за – 6 членов комиссии;

против - 0.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:

Отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

О.А. Калагастова